VERKAUFSANGEBOT · GASTRONOMIE & HOTELLERIE

Der Weinberg **Wismar**

HANSESTADT WISMAR · WELTERBE-ALTSTADT





Eines der wertvollsten historischen Häuser der Hansestadt: ein barockes Giebelhaus mit Renaissancediele, Kemladen und mittelalterlichem Gewölbekeller, mitten in der Welterbe-Altstadt hinter dem Rathaus, die jährlich rund 2,5 Millionen Tagesgäste besuchen. Rund 822 m² Nutzfläche auf drei Ebenen, 2012 bis 2014 umfassend saniert – zu kaufen, im Erbbaurecht oder zur Miete. Alle Räume lassen sich vorab im 3D-Rundgang besichtigen.

822 m²	**3**	**ca. 148**	**1354/55**
NUTZFLÄCHE	NUTZEBENEN	PLÄTZE INNEN	DACHSTUHL DATIERT

ADRESSE

Hinter dem Rathaus 3
23966 Wismar

NUTZUNG

Gastronomie- und Geschäftshaus
Einzeldenkmal

KAUFPREIS

ab 1.000.000 € (Mindestkaufpreis)
Alternativ Erbbaurecht oder Miete

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

DAS OBJEKT

Fast 700 Jahre Stadtgeschichte – **und ein Haus, das genutzt werden will.**

Der Weinberg gehört zum wertvollsten historischen Gebäudebestand Wismars. Sein Dachstuhl ist dendrochronologisch auf 1354/55 datiert und zählt zu den ältesten Dachtragwerken der Region. Seit 1648 ist im Haus eine Weinhandlung belegt, 1751 erscheint erstmals der Name „Zum Weinberg". Im 17. und 18. Jahrhundert erhielt die Straßenfassade ihren barocken Volutengiebel.

Ab 1822 führte die Weingroßhändlerfamilie Michaelis das Haus. Von 2012 bis 2014 wurde es umfassend saniert: Das Gebäude wurde unterfangen, der Gewölbekeller tiefer gelegt und gewerblich nutzbar gemacht, Erdgeschoss und Obergeschoss wurden im Bestand saniert, die Elektrik erneuert und ein unterkellerter Küchenanbau ergänzt.

Herzstück ist die zweigeschossige Renaissancediele mit Galerie, bemalter Balkendecke, geschwungener Holztreppe, Messing-Kronleuchtern und dem geschnitzten Weinfass mit der Jahreszahl 1648. Um sie gruppieren sich Gasträume im Vorderhaus und im Kemladen, Salons und das Gretchenzimmer im Obergeschoss sowie der Gewölbekeller mit eigenem Zugang von außen.

Von 2016 bis April 2024 wurde das Haus als Restaurant betrieben. Gesucht wird ein Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Mieter, der sich mit dem historischen Gebäude identifiziert – für Gastronomie, Veranstaltungen oder ein anderes tragfähiges Nutzungskonzept, das den öffentlichen Charakter des Hauses bewahrt.

VIRTUELLER 3D-RUNDGANG

Das ganze Haus begehen – bevor Sie anreisen.

Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss sind im 3D-Rundgang vollständig erfasst – vom Gewölbekeller über die Renaissancediele bis zu den Salons. Raumfolge, Wege und Nutzungsideen lassen sich am Smartphone, Tablet oder PC durchspielen.

3d-tour.linsenspektrum.de/tour/weinberg-wismar ›

SCANNEN



▶ 3D-Rundgang starten

ANSICHT AUS DEM 3D-RUNDGANG

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

GESCHICHTE

Fast 700 Jahre –
und jede Epoche ist noch sichtbar.

ZEITLEISTE

1354/55	**Dachstuhl, dendrochronologisch datiert**
um 1540	**Diele um 1,5 m erhöht**
um 1542	**Kemladen im Hof entsteht**
1648	**Weinhandel im Haus nachgewiesen**
17./18. Jh.	**Galerie, Deckenmalerei, Volutengiebel**
1751	**Erstmals „Weinberg“ genannt**
1822	**Weinhandlung F. G. Michaelis**
1899	**Titel „Hoflieferant“**
1923	**Diele zum Gastraum umgestaltet**
1941	**Testament von Lilly Michaelis**
1944	**Übergang an die Hansestadt**
1966/69	**Eröffnung als Weinrestaurant**
2002	**Altstadt wird UNESCO-Welterbe**
2012–2014	**Sanierung, Übergabe April 2014**

EIN WEINHAUS SEIT FAST 400 JAHREN

Seit 1648 wird hier mit Wein gehandelt. Ab 1822 führte Ferdinand Gustav Michaelis die Weinhandlung, die den herzoglichen Hof belieferte und 1899 den Titel „Hoflieferant“ erhielt. Die Jahreszahl 1648 steht bis heute auf dem geschnitzten Weinfass in der Diele.

Das Haus ist im Kern mittelalterlich: Brandwände und zwei Drittel des Dachstuhls stammen aus der Mitte des 14. Jahrhunderts. Lilly Michaelis legte 1941 in ihrem Testament fest: „Die Diele ist in dem Zustand zu erhalten, in dem sie sich bei meinem Ableben befindet.“

Mit Mitteln des Bundes für Welterbestätten wurde das Haus bis 2014 saniert – annähernd auf den Stand von 1944. Wer hier einzieht, übernimmt keine Gastronomiefläche, sondern eine Geschichte, die sich erzählen lässt.



WEINFASS MIT DER JAHRESZAHL 1648



INSCHRIFT „F.G.M. 1648“ AN DER HOFTÜR



DACHSTUHL, IM KERN 1354/55

DIE DIELE

Ein Raum, den es so **kein zweites Mal gibt.**



HOFFENSTER UND GALERIE



TREPPE MIT WEINFASS

RENAISSANCEDIELE MIT GALERIE

Die Diele mit rund 66 m² ist über zwei Geschosse offen. Die bemalte Balkendecke, die Bleiglasfenster zum Hof, die Galerie und die geschwungene Holztreppe prägen den Raum. Er trägt Empfang, Bar oder Ausschank ebenso wie Lesungen, Konzerte und Empfänge.

ORIGINALE BLEIBEN IM HAUS

Fünf Messing-Kronleuchter aus dem 18. und 19. Jahrhundert, Wandarmleuchter und eine geschnitzte Halbplastik von um 1923, Gemälde, Schiffsmodell, Truhen und das Weinfass bleiben als überlieferte Ausstattung in der Diele. Sie sind Teil des Vermächtnisses der Familie Michaelis und geben dem Haus seine unverwechselbare Atmosphäre.

ca. 66 m²	2	1648	1751
DIELE	GESCHOSSE OFFEN	WEINHANDLUNG SEIT	NAME „ZUM WEINBERG“

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

Gasträume, Salons
und ein mittelalterlicher Keller.



SPEISERAUM IM VORDERHAUS



RAUM IM KEMLADEN



ROTER SALON, 1. OBERGESCHOSS



GEWÖLBE-WEINKELLER

MEHRERE RÄUME, MEHRERE GESCHÄFTE

Im Erdgeschoss liegen die Speiseräume im Vorderhaus mit rund 67 m² und drei Gasträume im Kemladen mit zusammen rund 65 m². Im 1. Obergeschoss bieten Roter und Blauer Salon, das Separee und die Galerie Raum für Feiern, Tagungen und geschlossene Gesellschaften.

Der Gewölbekeller mit Lager umfasst rund 58 m² und ist auch von außen zugänglich – für Weinproben, Partys und Veranstaltungen.

BISHERIGE BESTUHLUNG

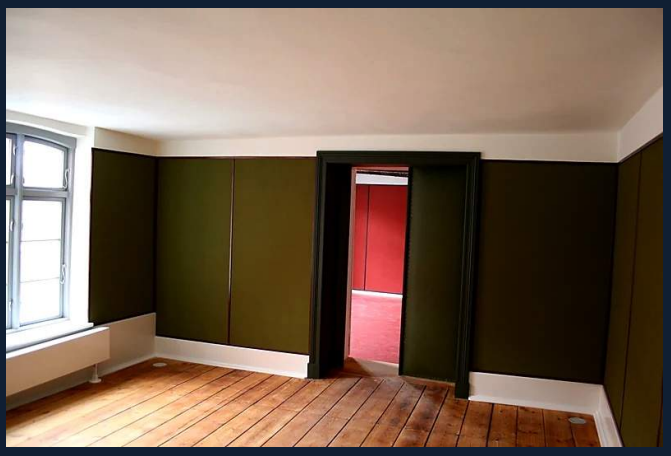
Erdgeschoss und Obergeschoss	**ca. 128 Plätze**
Kellergeschoss	**ca. 20 Plätze**
Außenbereich vor dem Haus	**ca. 20 Plätze**
Gesamt	**ca. 168 Plätze**

SALONS & RÄUME

Farbige Salons, Stuck
und Raum für Gesellschaften.



BLAUER SALON, 1. OBERGESCHOSS



RAUM MIT GRÜNER WANDBESPANNUNG



ERDGESCHOSS, RAUM MIT OFENNISCHE



ERDGESCHOSS, STUCK UND HOFFENSTER

RÄUME MIT EIGENEM CHARAKTER

Jeder Raum hat seine eigene Farbe und Ausstattung: Dielenböden, Stuck, Wandbespannungen und historische Türen sind erhalten. Bei der Sanierung wurden die Räume im Kemladen nach Befund auf den Stand um 1910 zurückgeführt – mit roten und grünen Wandbespannungen und weißen Decken.

Die Salons im 1. Obergeschoss eignen sich für Feiern, Tagungen, Weinproben und geschlossene Gesellschaften – getrennt vom Betrieb im Erdgeschoss.

1. OBERGESCHOSS

Roter Salon	**ca. 36,54 m²**
Blauer Salon	**ca. 27,66 m²**
Separee (Gretchenzimmer)	**ca. 13,50 m²**
Galerie	**ca. 34,86 m²**

Küchenanbau von 2014,
Technik auf Stand der Sanierung.



KÜCHENANBAU MIT ABLUFT



GÄSTE-SANITÄRANLAGE

KÜCHE

Die Küche im 2014 errichteten Anbau umfasst rund 37 m², zusammen mit dem Vorraum und dem Speisenaufzug rund 54 m². Sie ist gefliest, hat Tageslicht, Abluft und Gasanschluss. Eine Küchenausstattung ist nicht vorhanden – der Nutzer richtet sie nach eigenem Konzept ein.

HAUSTECHNIK

- Elektroinstallation 2012/13 komplett erneuert
- Gasheizung, Gas aus öffentlicher Versorgung
- Lüftung für Gastraum, Weinkeller/WC und Küche
- Fettabscheider, Zentralkälte, Müllraum
- Speisenaufzug, Müllschacht mit Aufzug
- Alarmanlage, barrierefreies WC im Erdgeschoss

ca. 37 m²	**ca. 54 m²**	**2014**	**2012/13**
KÜCHE	MIT VORRAUM	ANBAU ERRICHTET	ELEKTRIK ERNEUERT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

VERMÄCHTNIS & MUSEUM

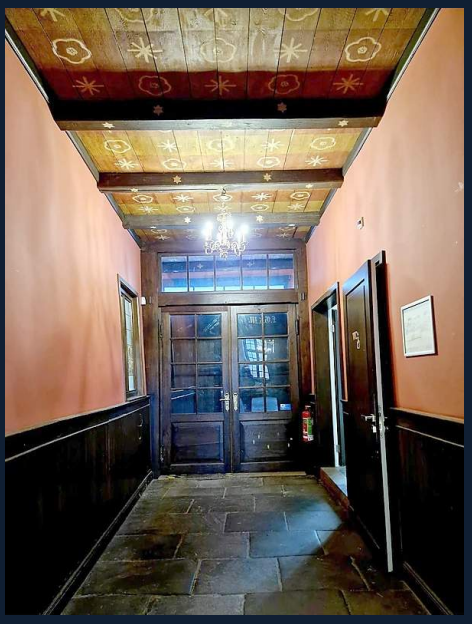
Ein Haus mit Auftrag – **offen für die Öffentlichkeit.**



DIELE VON DER TREPPE



JUGENDSTILBAD



BEMALTE DECKE IM EINGANGSFLUR

DAS VERMÄCHTNIS VON LILLY MICHAELIS

1941 verfügte Lilly Michaelis in ihrem Testament, das Haus der Stadt Wismar zu vermachen – mit der Auflage, es zu erhalten. Das Wohnhaus soll musealen Zwecken dienen, „wie etwa das Schabbelhaus in Lübeck". Die Diele und einzelne Räume im 1. Obergeschoss bleiben in ihrem überlieferten Zustand.

Die Stadt sichert dies über Dienstbarkeiten im Grundbuch: ein Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit zu festgelegten Zeiten und den Erhalt der Räume und ihrer Ausstattung.

DER MUSEUMSBEREICH

Im Kemladen liegen die Ausstellungsräume mit historischer Deckenmalerei und ein Jugendstilbad mit erhaltenen Fliesen und Badewanne. Das Gretchenzimmer erinnert an die Wirtstochter Gretchen, die hier 1806 zeitweise einen französischen Offizier versteckte.

Für einen Betreiber ist der museale Teil kein Hindernis, sondern Erzählung und Anziehungspunkt zugleich.

1822
FAMILIE MICHAELIS

1941
TESTAMENT

1944
AN DIE STADT

2014
SANIERUNG BEENDET

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

STANDORT & POTENZIAL

2,5 Millionen Tagesgäste – **und ein Haus mitten im Geschehen.**



LAGE IN DER FUSSGÄNGERZONE



HINTER DEM RATHAUS 3



HOF MIT ZUFAHRT

WARUM WISMAR

Seit 2002 gehört die Altstadt zum UNESCO-Welterbe. Laut Stadt besuchen jährlich rund 2,5 Millionen Tagesgäste die Hansestadt. Die Übernachtungen in gewerblichen Betrieben stiegen von 2013 bis 2018 um 31 % – im Land Mecklenburg-Vorpommern um 6,5 %. Für 2025 erwartet die Stadt rund eine halbe Million Übernachtungen.

Fast die Hälfte des touristischen Umsatzes – rund 47 % – entfiel 2018 auf Übernachtung und Gastronomie. Der Weinberg liegt direkt hinter dem Rathaus, wenige Schritte vom Marktplatz.

WAS HIER MÖGLICH IST

- Restaurant mit Geschichte – das Haus ist die Marke
- Weinbar und Weinhandel, anknüpfend an 1648
- Weinproben und Feiern im Gewölbekeller
- Gesellschaften und Tagungen in den Salons
- Führungen durch Diele und Museumsbereich
- Außengastronomie vor dem Haus

ca. 2,5 Mio.	**ca. 500.000**	**117** Mio. €	**100.000**
TAGESGÄSTE PRO JAHR	ÜBERNACHTUNGEN 2025 (ERWARTET)	TOURISMUSUMSATZ 2018	BESUCHER SCHWEDENFEST 2025

Quellen: Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar 2019–2029 (Daten 2018); Mitteilung des Bürgermeisters an die Bürgerschaft vom 30.10.2025 (Tagesgäste und Übernachtungen, Erwartung 2025); Schwedenfest 2025 laut Stadtverwaltung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

DAS ANGEBOT

Kaufen, Erbbaurecht **oder mieten.**

Die Hansestadt Wismar bietet den Weinberg als wirtschaftliche Einheit in drei Formen an. Bewerber reichen ein Nutzungskonzept ein; über die Vergabe entscheiden die politischen Gremien der Stadt.

Bewerber stellen ihr Konzept in der zuständigen Arbeitsgruppe der Stadt vor. Das Objekt ist ab sofort verfügbar. Wir begleiten Sie bei der Ausarbeitung Ihres Nutzungskonzepts.

KAUF

Mindestkaufpreis	**1.000.000 €**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. USt.**

BEDINGUNGEN BEI KAUF UND ERBBAURECHT

- Nutzungsaufnahme oder prüfbarer Bauantrag binnen 6 Monaten
- Weiterverkauf innerhalb von 10 Jahren nur mit Zustimmung der Stadt
- Wiederkaufsrecht (10 Jahre) und Vorkaufsrecht der Stadt
- Vertragsstrafe zur Sicherung der Pflichten: 100.000 €
- Erbbaurecht: Heimfall bei Änderung des Nutzungskonzepts
- Dienstbarkeiten, Baulasten und Wegerechte sind zu übernehmen
- Nachweis einer gesicherten Gesamtfinanzierung
- Kosten der Veräußerung trägt der Käufer

ERBBAURECHT

Erbbauzins jährlich	**40.000 €**
Laufzeit	**66 Jahre**
Provision	**provisionsfrei**

MIETE

Kaltmiete (6,00 €/m²)	**4.932 € mtl.**
Nebenkosten (ca. 3,00 €/m²)	**2.466 € mtl.**
Kaution	**14.796 €**
Mindestmietdauer	**5 Jahre**
Provision	**provisionsfrei**



GRETCHENZIMMER, 1. OBERGESCHOSS



KEMLADEN MIT HISTORISCHER DECKE

FLÄCHEN & KONDITIONEN

Rund 822 m² auf drei Ebenen – **aufgeschlüsselt.**

KELLERGESCHOSS

Weinkeller mit Lager	**ca. 58,18 m²**
Gäste-WC-Anlagen	**ca. 50,89 m²**
Sozialräume und Personal-WC	**ca. 38,16 m²**
Flure, Technik, Treppenhaus	**ca. 86,92 m²**
Kellergeschoss gesamt	**ca. 234,15 m²**

ERDGESCHOSS

Diele	**ca. 66,35 m²**
Speiseräume Vorderhaus	**ca. 67,26 m²**
Speiseräume Kemladen	**ca. 65,28 m²**
Küche und Vorraum mit Speisenaufzug	**ca. 53,87 m²**
Eingang, Flur, Büro	**ca. 29,47 m²**
Barrierefreies WC	**ca. 10,69 m²**
Technik, Treppen, Nebenflächen	**ca. 45,16 m²**
Erdgeschoss gesamt	**ca. 338,08 m²**

1. OBERGESCHOSS

Roter Salon	**ca. 36,54 m²**
Blauer Salon	**ca. 27,66 m²**
Separee (Gretchenzimmer)	**ca. 13,50 m²**
Galerie	**ca. 34,86 m²**
Kemladen, Museumsbereich	**ca. 77,91 m²**
Treppen und Abstellraum	**ca. 59,47 m²**
Obergeschoss gesamt	**ca. 249,94 m²**

GESAMT

Grundstück (zwei Flurstücke)	**ca. 822 m²**
Nutzfläche KG, EG und 1. OG	**ca. 822,17 m²**

KONDITIONEN

- Kauf: Mindestkaufpreis 1.000.000 €, Käuferprovision 3,57 % inkl. Umsatzsteuer vom notariell beurkundeten Kaufpreis
- Erbbaurecht: 40.000 € jährlich, 66 Jahre
- Miete: 4.932 € kalt zzgl. ca. 2.466 € Nebenkosten mtl.
- Miete und Erbbaurecht provisionsfrei

2. Obergeschoss und Dachgeschoss sind konstruktiv ertüchtigt, aber nicht ausgebaut, und in der Nutzfläche nicht enthalten.

3D-RUNDGANG

Jeden Raum ansehen – bevor Sie anreisen.

Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss sind im virtuellen Rundgang vollständig erfasst. So lassen sich Raumfolge, Wege und Nutzungsideen schon vor der Besichtigung durchspielen.

3d-tour.linsenspektrum.de/tour/weinberg-wismar ›

STANDORT

Wismar – Hansestadt und Welterbe an der Ostsee

Die Hansestadt Wismar mit rund 43.000 Einwohnern liegt an der Ostseeküste zwischen Lübeck und Rostock. Ihre Altstadt gehört gemeinsam mit der Stralsunder Altstadt zum UNESCO-Welterbe und zieht Tagesgäste und Urlauber an.

Der Weinberg liegt in der Fußgängerzone direkt hinter dem Rathaus, wenige Schritte vom Marktplatz mit der Wasserkunst. Vor dem Haus ist Außengastronomie möglich.

Anlieferung und Zufahrt erfolgen rückwärtig über die Bademutterstraße; auf dem Hofgrundstück stehen drei Stellplätze zur Verfügung.

STANDORTKENNZAHLEN

- Bushaltestelle „Am Markt“ in wenigen Schritten
- Rathaus und Marktplatz direkt nebenan
- Altstadt Wismar: UNESCO-Welterbe
- Autobahnen A 20 und A 14

ca. 500 m	ca. 35 km	ca. 60 km	UNESCO
BAHNHOF	SCHWERIN	LÜBECK · ROSTOCK	WELTERBE ALTSTADT



LAGE IN DER ALTSTADT · SCHEMATISCHE 3D-DARSTELLUNG

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
kontakt@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

KONTAKT

Sprechen Sie uns an.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gregor Raimann

Inhaber · Immobilienbewerter · Hotelbetriebswirt

raimannConcepts · Friedensstraße 25 · 65510 Idstein

TELEFON	**06126 226 444 0**
E-MAIL	**kontakt@raimannconcepts.de**
WEB	**www.raimannconcepts.de**



Verkehrswertgutachten, Ausschreibungsunterlagen der Hansestadt Wismar, Raumaufstellung, Grundrisse und Lagepläne stellen wir qualifizierten Interessenten zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung; vorab lässt sich das Haus im 3D-Rundgang erkunden. Wir begleiten Sie auch bei der Ausarbeitung Ihres Nutzungskonzepts.

OBJEKT UND RECHTLICHES

- Dachstuhl 1354/55, Volutengiebel 17./18. Jahrhundert
- Einzeldenkmal im Denkmalbereich Altstadt Wismar
- 2012–2014 umfassend saniert, 2014 Küchenanbau
- Grundstück ca. 822 m² (Flurstücke 1675/8 und 1675/10)
- Energieausweis nicht erforderlich (Baudenkmal, § 79 Abs. 4 GEG)
- Bebauungsplan: Mischgebiet, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Altstadt
- Baulasten und Dienstbarkeiten (u. a. Geh- und Fahrrechte, Überbau) – Details auf Anfrage

ZUM BETRIEB

- Von 2016 bis April 2024 als Restaurant betrieben
- Keine Küchenausstattung vorhanden
- Historische Ausstattung der Diele und einzelner Räume bleibt im Haus
- Museale Räume im 1. OG zu festgelegten Zeiten öffentlich zugänglich
- Wartungsverträge für Lüftung, Heizung, Sanitär und Hoftor bestehen
- Virtueller 3D-Rundgang durch alle drei Ebenen

Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und ist rechtlich nicht verbindlich. Die enthaltenen Angaben sind keine vertraglichen Zusagen; die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus einem abgeschlossenen Vertrag. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich für die Vergabe sind die Ausschreibungsbedingungen der Hansestadt Wismar. Bei Miete und Erbbaurecht entsteht für den Mieter bzw. Erbbauberechtigten keine Provision. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und darf ohne unsere Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.